



Gemeente Amsterdam

Bestuursdienst

*amsterdamse federatie van woningcorporaties*

# BOUWEN AAN DE STAD

- AFSPRAKEN OVER AMBITIES, PROGRAMMA EN  
FINANCIËLE CONDITIES TUSSEN DE GEMEENTE  
AMSTERDAM EN DE AMSTERDAMSE FEDERATIE  
VAN WONINGCORPORATIES 2007 TOT 2011

Gemeente Amsterdam  
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties  
15 november 2006

# 1 Preambule

1. De gemeente Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties, verenigd in de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, hebben de ambitie om als partners samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen, en waar gemeenschapszin, burgerschap en sociale verbanden essentieel zijn. Een stad waar het fijn is te wonen, te werken en te recreëren, voor mensen met een lager inkomen, maar ook voor middengroepen en hogere inkomens
2. Partijen gaan onverkort voor een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Een open stad die toegankelijk is voor nieuwkomers, die volop kansen biedt, die ruimte geeft voor diversiteit, zonder de ogen te sluiten voor problemen. Segregatie wordt aangepakt, door stedelijke vernieuwing en differentiatie, ondersteund door de sociale pijler. Ook voor groepen zoals jongeren en studenten, ouderen, gehandicapten en grote gezinnen willen partijen een extra inspanning doen
3. Een ongedeelde stad is gebaat bij gedifferentieerde, leefbare en veilige wijken en buurten, waar mensen niet worden uitgesloten en worden ontmoedigd om hun kansen te benutten, maar worden uitgenodigd om aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen. Daar zetten partijen op in. De kracht van de stad wordt niet ontwikkeld door het benadrukken van de uniformiteit van wijken en buurten, maar door het versterken van de diversiteit en potenties van verschillende gebieden. Verschillende woonmilieus maken de stad juist aantrekkelijk, wat niet wegneemt dat veel bewoners homogeniteit in portieken of straten gewenst vinden
4. Partijen willen met kracht de verstopte woningmarkt aanpakken. Er is te weinig doorstroming op de woningmarkt, en mede daarom te weinig keuze voor alle groepen in de stad en voor nieuwkomers. Partijen willen in dat verband ruimte bieden voor vernieuwing en innovatie als het gaat om de aanpak van de verstopping van de woningmarkt. Partijen zijn ambitieus en willen er ook een schepje bovenop doen als het gaat om de woningbouw in de komende jaren. Er moet meer worden gebouwd. Dat is ingewikkeld, want veel locaties liggen in bestaand stedelijk gebied. Maar die uitdaging gaan partijen aan. Er worden nieuwe locaties ontwikkeld, zoals IJburg 2, Zeeburgereiland en de Zuidas. De stedelijke vernieuwing van gebieden in Parkstad, Noord en Zuidoost wordt voortvarend voortgezet. Dat geeft mensen in deze gebieden mogelijkheden om wooncarrière te maken in de eigen buurt of wijk
5. Partijen onderkennen dat voor de ambities de komende jaren veel geld nodig is. De gemeente constateert dat het vereveningsfonds een negatief saldo kent, en dat maakt het moeilijk om nieuwe bouwplannen in ontwikkeling te nemen. Gemeente en gezamenlijke corporaties hebben nu financiële afspraken gemaakt die waarborgen dat de ambities waarover partijen het eens zijn, in de komende jaren kunnen worden uitgevoerd

6. Gemeente en gezamenlijke corporaties beschouwen elkaar als partners bij de formulering en verwezenlijking van de ambities. Beide partijen hebben een verankering in de stad, een lange termijn belang bij de ontwikkeling van de stad en willen werken voor de mensen in de stad en voor nieuwkomers. Bij partnership hoort vertrouwen, de wil om er met elkaar uit te komen en het aan elkaar gunnen van ruimte om initiatieven zo goed mogelijk te ontplooiën. De gemeente ontwikkelt locaties, investeert in de openbare ruimte en verzorgt de sociale pijler. De corporaties realiseren nieuwbouw, investeren in de vernieuwing van hun bezit en in het beheer en de leefbaarheid. Samen geven partijen daarmee ook vorm aan de stedelijke vernieuwing
7. Partijen spreken af dat binnen een jaar met elkaar verder wordt gesproken over een aantal onderwerpen die met de bouwproductie samenhangen. De corporaties verbinden afspraken over deze onderwerpen aan verdere afspraken over investeringen in maatschappelijk vastgoed en aan afspraken in een nieuw tot stand te brengen Beleidsovereenkomst. De onderwerpen betreffen de integrale gebiedsontwikkeling, parkeren en de selectie van opdrachtgevers. Partijen vinden integrale gebiedsontwikkeling een interessante en denkbare optie. De mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling door corporaties wordt door partijen verkend, in die zin dat zij in een vroeg stadium kunnen worden betrokken bij het programma, de fasering, de kwaliteit en de stedenbouw op mogelijke locaties. Ook wordt verder met elkaar gesproken over het gebouwd parkeren in relatie tot het parkeerregime. Tot slot praten partijen over de gewenste transparantie en gelijkwaardige positie van ontwikkelaars rond de selectie van opdrachtgevers bij nieuwe locaties
8. In deze overeenkomst zijn naast ambities en een programmatische vertaling daarvan, financiële afspraken tussen gemeente en corporaties vastgelegd. Waar dat niet anders is vastgelegd, gelden de afspraken voor vier jaar, tot 2011. Partijen bespreken de afspraken met de Huurdersvereniging Amsterdam. Partijen komen overeen dat aansluitend op deze afspraak een nieuwe Beleidsovereenkomst wordt gesloten, waarbij meer partijen, waaronder de stadsdelen en de Huurdersvereniging Amsterdam, worden betrokken. De totstandkoming van een nieuwe Beleidsovereenkomst wordt voortvarend ter hand genomen

## **2 Ambities voor de woningbouw en kansen voor doelgroepen**

1. Partijen verhogen de ambitie voor de woningbouwproductie voor de periode 2007 tot 2011 naar 20.000 in aanbouw te nemen woningen. De gemeente zet daartoe voldoende capaciteit en middelen in om locaties beschikbaar te krijgen, ook voor de langere termijn en om locaties tijdig bouwrijp te krijgen. Corporaties hebben de ambitie een aanzienlijk deel van de 20.000 nieuw te bouwen woningen te realiseren

2. Tussen 2007 tot 2011 bestaat de woningbouwproductie uit gemiddeld 70% markt woningen en 30% sociale huur. Dat betekent 14.000 markt woningen en 6.000 sociale huurwoningen. Nieuwe sociale huurwoningen zijn nodig voor grote gezinnen, ouderen en gehandicapten, maar ook voor studenten, de herhuisvesting en voor huishoudens met een laag inkomen in het algemeen. Door nieuw te bouwen in de sociale huursector wordt ook bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van de voorraad sociale huurwoningen. Het merendeel van de sociale huurwoningen wordt gebouwd in de uitleggebieden en de stedelijke vernieuwingsgebieden. Per project hoeft de 30% niet perse te worden gerealiseerd, maar er worden geen locaties op voorhand uitgesloten van sociale woningbouw.
3. Binnen het programma voor 6.000 sociale huurwoningen in de genoemde periode wordt de volgende differentiatie aangebracht:
  - 3.000 gewone sociale huurwoningen. Daarin zijn begrepen aanpasbaar gebouwde woningen in woonservicewijken
  - 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden geschikte woningen
  - 1.500 grote woningen
4. Partijen nemen zich voor om in de periode 2011 tot 2016 eveneens 1.500 sociale huurwoningen per jaar te bouwen. Dat zal het uitgangspunt zijn voor de programmatische vertaling van de bouwopgave vanaf 2011
5. Partijen constateren dat doelgroepwoningen ook kunnen worden toegevoegd door ingrepen in de bestaande voorraad, middels maatregelen als samenvoegen, optoppen, opplussen, renoveren enzovoorts. De gemeente zal dergelijke maatregelen stimuleren door (financiële) belemmeringen weg te nemen. Een deel van de woningen wordt ook na de ingreep verhuurd in het segment onder de maximale grens van de huurtoeslag. Voor dat segment zal bij samenvoegen de woningonttrekkingsbijdrage vervallen
6. Partijen spannen zich extra in om jongeren en studenten meer kansen te bieden. Die groepen krijgen overigens in het algemeen meer kansen als de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en onder andere meer ruimte komt voor een middensegment op de woningmarkt. Partijen gaan er van uit dat op basis van het woningwaarderingsstelsel in de komende vier jaar tenminste 6.800 goedkope woningen uit de voorraad beschikbaar komen met een huurprijs tot maximaal € 390. Daarnaast willen partijen de volgende initiatieven voor deze groepen nemen:
  - Partijen willen van de genoemde 6.800 woningen 800 woningen via labeling voor studenten en 800 via labeling voor jongeren beschikbaar laten komen. Partijen spannen zich richting de landelijke politiek in om voor jongeren onder voorwaarden met tijdelijke contracten te kunnen werken
  - Naar verwachting komen de komende vier jaar 1.000 eenheden extra beschikbaar door tijdelijke verhuur, vooruitlopend op een stadsvernieuwingsaanpak
  - In het kader van studentenhuusvesting hebben partijen het voornemen in de nieuwbouw de komende vier jaar 1.000 zelfstandige studenteneenheden te realiseren
  - Naar schatting komen daarnaast in de voorraad in vier jaar tijd zo'n 3.000 onzelfstandige studenteneenheden beschikbaar

7. Partijen hebben de ambitie om de komende jaren te werken aan een stevig middensegment in de huur tussen €615 en €950 en de koop. Voor het middensegment koop zoeken partijen aansluiting bij de maximale verkrijgingskosten volgens de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit komt per einde 2006 neer op een maximale prijs inclusief bijkomende kosten van €250.000. Dit middensegment is nu onvoldoende aanwezig in de stad.
- Partijen willen een extra inspanning plegen:
- In lijn met het Verkoopconvenant 2002-2007 spreken partijen af dat corporaties zich vooral richten op het (lagere) middensegment en continueren de afspraak om minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal
  - Partijen ramen dat de nieuwbouw marktconform middensegment in de huur of koop en de Amsterdamse Middensegment Hypotheek totaal 800 woningen per jaar oplevert (15%). Uitgaande van de veronderstelling dat de helft wordt gebouwd door corporaties, betekent dat 1.600 nieuwbouw woningen in vier jaar (gemiddeld 400 per jaar)
  - Corporaties zetten via de nieuwbouw en de voorraad in op verkoopconstructies onder de noemer 'Verkoop onder voorwaarden' (waaronder bijvoorbeeld Maatschappelijk Gebonden Eigendom). Uitgaande van een groeiemodel waarin in 2010 250 woningen worden verkocht in MGE achtige vormen, ramen partijen dat in die periode in totaal 500 woningen in deze constructies worden verkocht
  - Partijen hebben afgesproken dat maximaal 15% van de te verhuren woningen in het kader van een aanbiedingsafpraak aan andere huishoudens worden verhuurd dan de primaire doelgroep en de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Dat betekent 6.000 woningen. Dat aantal kan méér worden als meer dan gemiddeld 10.000 woningen per jaar vrijkomen. Het overgrote deel wordt verhuurd onder €950 en komt ten goede aan de doelgroep tot twee keer modaal
8. De stedelijke vernieuwing wordt met kracht doorgezet. Afwegingen tussen renovatie dan wel sloop en nieuwbouw worden in de vernieuwingsgebieden gemaakt
9. De gemeentelijke overheid maakt met de afzonderlijke woningcorporaties op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid prestatieafspraken, onder meer over het aantal en soort te bouwen sociale huurwoningen
10. De ambities kunnen alleen worden waargemaakt als procedures worden vereenvoudigd en partijen ruimte krijgen hun rol te spelen. De Grote Vereenvoudiging die het vorig College heeft ingezet, wordt onverkort en met kracht doorgezet. Gemeente en corporaties waarborgen dat de principes achter de Grote Vereenvoudiging in de praktijk daadwerkelijk tot uitvoering komen en maken hierover vóór 1 juli 2007 afspraken

### 3 Aanbiedingsafspraken en woonruimtebemiddeling

1. Per 1 januari 2007 vervallen de kernvoorraadafspraken en stappen gemeente en corporaties over op aanbiedingsafspraken. Partijen zijn het erover eens dat afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen van meer belang zijn voor woningzoekenden dan afspraken over de betaalbaarheid van de bestaande voorraad voor zittende huurders
2. Een aanbiedingsafpraak houdt in dat corporaties garanderen dat tenminste een vastgelegd percentage in de verhuur gebrachte zelfstandige woningen (zowel nieuwbouw als voorraad) wordt verhuurd aan nader omschreven inkomensgroepen. Daarbij wordt tevens in absolute zin een minimum aantal per inkomensgroep voor vier jaar vastgelegd. Daarbij wordt zekerheid geboden dat lager betaalden voldoende aan bod komen op de woningmarkt
3. Corporaties en gemeente maken een aanbiedingsafpraak voor de periode 2007 tot 2011. Daarbij spreken zij de nadrukkelijke intentie uit dat een nieuwe aanbiedingsafpraak zal gelden vanaf 2011. Corporaties waarborgen tot 2011 dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens conform Besluit beheer sociale huursector), en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Daarbij garanderen zij in absolute aantallen tenminste 26.000 verhuringen aan de primaire doelgroep en tenminste 34.000 woningen aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Tussen 40.000 en 48.000 te verhuren woningen worden de afgesproken percentages gehanteerd. Boven 48.000 woningen zijn corporaties vrij in de verhuringen aan inkomensgroepen.

Samengevat luidt de aanbiedingsafpraak voor zelfstandige woningen voor de periode 2007 tot 2011:

2007 tot 2011 Totaal verhuringen	Aan primaire doelgroep Inkomensgrens conform BBSH	Aan inkomens tot voormalige ziekenfondsgrens
40.000 of minder	Minstens 26.000	Minstens 34.000
40.000 – 48.000	Minstens 65%	Minstens 85%
48.000 of meer	Minstens 31.200	Minstens 40.800

Bij de verhuringen aan de inkomensgroepen wordt ervan uitgegaan dat voor de primaire doelgroep een maximale huur wordt berekend van maximaal de hoge aftoppingsgrens (tenzij de gemeente voor de huurtoeslag een hogere huur fiatteert) en voor de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens de maximale huurtoeslaggrens

4. Er worden in programmatische zin aparte afspraken gemaakt over enerzijds jongeren, starters en studenten, en anderzijds over de middengroepen

5. Teneinde te waarborgen dat de toewijzing bijdraagt aan gedifferentieerde wijken en buurten geldt bovenstaande stedelijke aanbiedingsafspraken met dezelfde percentages voor drie onderscheiden gebieden in Amsterdam.
- Gebied 1: Centrum, Oud Zuid, Zuideramstel, Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks
  - Gebied 2: Westerpark, Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland
  - Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en de Indische Buurt
6. Voor de aanbiedingsafspraken in de drie onderscheiden gebieden worden de volgende aantallen gehanteerd:

2007-2011	Primaire doelgroep <sup>1</sup>	Inkomensgroep tot ziekenfondsgrens	Totaal (incl. hogere inkomens)
Gebied 1	Min. 5.892	Min. 7.704	Min. 9.064
Gebied 2	Min. 5.388	Min. 7.048	Min. 8.292
Gebied 3	Min. 14.720	Min. 19.248	Min. 22.644
Amsterdam	Min. 26.000	Min. 34.000	Min. 40.000

7. Corporaties zullen in de periode 2007 tot 2011 in totaal tenminste 2.500 grote woningen (80m<sup>2</sup> woningwaarderingstelsel in de voorraad, 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak bij nieuwbouw) aanbieden met een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens, door nieuwbouw, samenvoegingen of vrijkomende woningen in de voorraad. Tenminste de helft daarvan wordt aangeboden onder de hoge aftoppingsgrens. Er zal een zekere spreiding over de stad plaatsvinden in de aanbidding van zowel grote woningen als zorgwoningen
8. Teneinde te waarborgen dat goedkopere woningen daadwerkelijk worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen, worden de afspraken voor de woonruimtebemiddeling in Amsterdam aangepast aan de aanbiedingsafspraken
9. Dat betekent dat met ingang van 1 januari 2007 corporaties de mogelijkheid krijgen om, teneinde de aanbiedingsafspraken te kunnen realiseren, de primaire doelgroep voorrang te geven in het huursegment tot de hoge aftoppingsgrens in de huurtoeslag (per 1 juli 2006 € 520) en daarop volgend de doelgroep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Dit wordt op korte termijn nader uitgewerkt. Het bieden van voorrang impliceert dat aan andere groepen kan worden verhuurd dan aan de twee genoemde, aangezien het niet zo kan zijn dat leegstand optreedt
10. Corporaties kunnen eveneens een dergelijke voorrang van toepassing verklaren voor grote gezinnen bij grote woningen, voor gehandicapten (met WVG indicatie), en voor senioren boven 65. Daarbij heeft de primaire doelgroep voorrang, daarna de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. De gemeente faciliteert de kansen van huishoudens uit de primaire doelgroep door het toepassen van fletteringsbeleid in het kader van de huurtoeslag

<sup>1</sup> De bedragen die horen bij de genoemde groepen staan in de bijlage

## **4 Grondprijzen en productievoorwaarden voor sociale huurwoningen**

1. De sociale grondprijs wordt afgeschaft. Vanaf 1 januari 2007 betalen corporaties en ontwikkelaars als grondprijs voor een sociale huurwoning één derde van de residuele grondprijs van een even grote marktkoopwoning op dezelfde of vergelijkbare locatie, leidend tot een extra opbrengst van € 65 miljoen voor de gemeente, geraamd over de hele periode
2. De grondprijzen voor sociale huurwoningen blijven ongewijzigd voor plannen waarvoor tussen gemeente en corporaties reeds grondprijzen zijn afgesproken. In de plannen waarvoor prijsafspraken bestaan, worden begrepen de bouwplannen die worden gerealiseerd onder de afspraken van het Erfpachtaakkoord. Partijen stellen gezamenlijk vast welke projecten onder welk regime vallen
3. Als grondprijs voor een sociale huurwoning geldt een bodemprijs van € 10.000 (exclusief BTW) op die locaties waar de grondprijs berekend volgens de systematiek van 4.1 tot een lagere grondprijs leidt. Voor studenteneenheden geldt evenzeer de bovengenoemde systematiek, met een ondergrens van € 5.000. De bodemprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI
4. Er geldt een overgangsregeling voor sociale huurwoningen in harde plannen zonder prijsafpraak die in 2007 in aanbouw worden genomen. Daarvoor geldt de sociale grondprijs zoals genoemd in de Grondprijzenbrief 2006, verhoogd met 50%
5. De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning komt overeen met de maximale huur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (per 1 juli 2006 € 615). Voorwaarde is dat corporaties er zorg voor dragen dat 50% van deze huurwoningen bereikbaar zijn en met voorrang worden verhuurd aan de primaire doelgroep (tot de aftoppingsgrenzen, in het tijdvak 2006-2007 € 485 voor één en twee persoonshuishoudens en € 520 voor drie en meer persoonshuishoudens). Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering

## **5 Verkoop van sociale huurwoningen**

1. Het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002 tot 2007 wordt verlengd tot en met 2016
2. Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode tot en met 2016 12.000 woningen extra te verkopen. Dit aantal komt bovenop het per 1 januari 2007 resterende aantal van ongeveer 19.000 te verkopen woningen op basis van het Tweede Convenant Verkoop. Dat brengt het totaal op circa 31.000 te verkopen woningen. Daarin zijn begrepen de circa 2.500 woningen (één op de drie nieuwbouwwoningen) die corporaties op termijn zouden mogen verkopen op basis van de productievoorwaarden 2003 tot 2007. Per 1 januari 2007 wordt het definitieve restant op basis van de Tweede Convenant bepaald. Met het overeengekomen aantal kunnen gedurende de looptijd gemiddeld 3000 woningen per jaar worden verkocht, hetgeen volgens partijen in een

redelijke verhouding staat tot de voorgenomen productie van sociale nieuwbouwhuurwoningen

3. Tot 1 januari 2012 bedraagt op stedelijk niveau de verkoopruimte in totaal 15.000 woningen. Het resterende aantal van 16.000 woningen is met een eventueel saldo uit de periode tot 2012 beschikbaar voor de periode tot en met 2016
4. De kernvoorraad afspraken per stadsdeel komen te vervallen. In plaats daarvan gelden de aanbiedingsafspraken voor de drie onderscheiden deelgebieden in Amsterdam als randvoorwaarde voor de verkoop
5. Als gevolg van de Parkstaddeal wordt de beperking van de verkoopmogelijkheden die in het Tweede Convenant Verkoop is opgelegd voor de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart en het naoorlogse deel van Bos en Lommer, met ingang van 1 januari 2007 opgeheven. Voor deze stadsdelen gelden tot 2011 de maxima die in artikel 3 lid 4 van het Tweede Convenant zijn vastgesteld
6. In 2010 wordt een tussentijdse evaluatie van de werking van het Convenant Verkoop uitgevoerd
7. Tot 2011 gelden de maximale aantallen die in het Convenant Verkoop 2002 tot 2007 zijn vastgelegd als verkoopruimte per stadsdeel. Vanaf 2011 wordt voor de maximaal te verkopen aantallen aansluiting gezocht bij de drie gebieden waarvoor ook aanbiedingsafspraken gelden. In 2010 worden tevens afspraken gemaakt hoe de toedeling van de extra te verkopen woningen zal plaatsvinden over die drie gebieden
8. De bouwjaargrens voor de verkoop komt te vervallen. Dat betekent dat alle sociale huurwoningen nadat ze als zodanig in de verhuur zijn gebracht, mogen worden verkocht, met uitzondering van de woningen op IJburg, Zeeburgereiland en de Zuidas. Deze woningen blijven beschikbaar als huurwoning
9. Voor de 28.575 te verkopen woningen uit het Tweede Convenant storten de corporaties een afkoopsom van € 2.000 in het Erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds. Vanaf het moment dat nog verkoopruimte voor 18.000 woningen resteert, dragen de corporaties per woning € 3.000 extra af in een nieuw te creëren segment 'bijdrage grondexploitatie sociale huurwoningen' van het Stimuleringsfonds. Voor de extra 12.000 woningen conform 5.2 dragen de corporaties geen € 2.000 per woning af in het Erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds, maar € 5.000 per woning uitsluitend in het nieuwe segment van het Fonds. De afdrachten worden jaarlijks geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI
10. De bouw van sociale huurwoningen is een open markt, waar corporaties, ontwikkelaars en beleggers zich op kunnen begeven. Het nieuw te creëren segment van het Stimuleringsfonds komt geheel ter beschikking van de gemeente ter ondersteuning van de grondexploitatie van nieuwe sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, in aanbouw te nemen door Amsterdamse corporaties. Het nieuwe segment maakt onderdeel uit van het Stimuleringsfonds, maar het is te beschouwen als een geormerkt onderdeel ten behoeve van het vereveningsfonds

11. Corporaties richten hun verkoopinspanningen nadrukkelijk ook op zittende huurders
12. Sociale huurwoningen die worden verkocht onder voorwaarden, zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom, tellen niet mee voor het Convenant. Kenmerk van deze vormen is dat de woningen met korting worden verkocht. Daarbij zullen corporaties de woning terugnemen, onder afspraken van waardedeling. Voor de verkoop van deze woningen worden ook geen afdrachten aan de gemeente betaald

## **6 Erfpachtafspraken**

1. Het erfpachtkoord dat in 1998 is gesloten tussen de Federatie en de gemeente over de condities waaronder conversie van de tijdelijke naar voordurende erfpachtrechten plaatsvindt, wordt conform het evaluatiekader in het akkoord herbevestigd tot 2018. Een evaluatie van de erfpachtafspraken was voorzien in 2008. Deze evaluatie is naar voren gehaald in het kader van deze nieuwe afspraak over de financiële verhouding tussen gemeente en corporaties
2. Het toetsingskader in het erfpachtkoord schrijft voor dat als de gemiddelde huur van de complexen gebouwd vóór 1975 dan wel aangekocht vóór 1996, ligt tussen 69% en 78% van de maximale huurprijs, de afkoopsommen inclusief indexering niet zullen worden gewijzigd. Partijen constateren dat de gemiddelde huur van genoemde complexen ligt op 73,5% van maximaal redelijk, hetgeen binnen de bandbreedte valt
3. Gegeven de aanpassing van de Huurprijzenwet en het woningwaarderingsstelsel per 1 januari 2007 gaan partijen met elkaar in overleg over de bandbreedte die voor de volgende evaluatie wordt gehanteerd. Conform het akkoord zullen nieuwe afspraken recht doen aan de uitgangspunten die destijds zijn gehanteerd bij de vaststelling van de huidige gemiddelde afkoopsommen. Het gaat om een technische operatie, waarbij de bandbreedte naar rato van de wijziging wordt vastgesteld

## **7 Verhuiskostenvergoeding**

1. Met ingang van 1 januari 2008 nemen de corporaties de bijdrage voor de verhuis- en herinrichtingskosten van hoofdbewoners die daarvoor in aanmerking komen, voor hun rekening
2. De financiële regelingen zijn vastgelegd in de Amsterdamse Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en renovatie, die nog doorlopen tot 1 januari 2008. In het kader van een nieuwe Beleidsovereenkomst wordt gesproken over verlenging van de Kaderafspraken

## **8 Monitoring, informatievoorziening en rapportage**

1. De gemeente (Centrale Stad), woningcorporaties en stadsdelen zijn gezamenlijk opdrachtgever voor het grote steekproefonderzoek Wonen in Amsterdam. Centrale stad,

corporaties en stadsdelen betalen ieder eenderde van de kosten. Alle corporaties en alle stadsdelen leveren hun aandeel in de bijdrage aan Wonen in Amsterdam. Het onderzoek Wonen in Amsterdam wordt eens in de twee jaar gehouden (in 2007 en 2009) en geeft een beeld van vraag en aanbod op de woningmarkt, de ontwikkeling in de omvang van de primaire doelgroep en de groep tot de (voormalige) ziekenfondsgrens en leefbaarheid van buurten en wijken. Om dat laatste mogelijk te maken wordt gestreefd naar minimaal 200 respondenten per buurtcombinatie

2. Eens in de twee jaar wordt door de Dienst Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties gerapporteerd over de resultaten van Wonen in Amsterdam. Indien de gegevens over de ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen daartoe aanleiding geven, worden de aanbiedingsafspraken in overleg herijkt
3. De Federatie brengt jaarlijks een jaarboek uit. Ten behoeve van de monitoring van aanbiedingsafspraken wordt verslag gedaan van de realisatie van de verhuringen naar inkomensgroep en het aantal verhuringen van grote woningen voor de drie onderscheiden deelgebieden en naar stadsdeel
4. Eens in de twee jaar rapporteren de Dienst Wonen en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in een gezamenlijke rapportage over de slaagkansen van woningzoekenden naar huishoudencategorieën, leeftijd-, en inkomensgroepen. De benodigde gegevens komen enerzijds uit het onderzoek Wonen in Amsterdam en anderzijds uit de bestanden van WoningNet
5. Het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente houdt de gegevens bij over de verkopen van corporatiewoningen volgens het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen. Jaarlijks levert het OGA aan de Federatie een bestand. Het bestand dient als basis voor de jaarlijkse rapportage in het Jaarboek van de Federatie. De Federatie rapporteert daarin onder andere over de verkoop naar prijsklasse, woninggrootte en het onderscheid tussen verkoop aan zittende huurders en verkoop bij mutatie
6. Het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente houdt de gegevens bij over de nieuwbouw. De gemeente zal in samenspraak met de corporaties inventariseren op welke wijze het Basisbestand van de gemeente kan worden uitgebreid, zodat het ook gebruikt kan worden als monitoringsysteem voor de kenmerken en kwaliteit van de nieuwbouw (doelgroepwoningen, grote woningen, middensegment). De Gemeente brengt jaarlijks op basis van deze gegevens een rapportage nieuwbouw uit (opleveringen en start bouw). De Federatie krijgt de gelegenheid om vooraf commentaar te leveren op deze rapportage

## 9 Slotbepalingen

1. Wijziging van onderdelen van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van betrokken partijen
2. De afspraken in deze overeenkomst zijn in onderlinge samenhang gemaakt. Indien de afspraken op één van de onderdelen door partijen in betekenende mate niet worden nagekomen of indien in de toekomst afwijkende afspraken worden gemaakt, heeft dat gevolgen voor de rest van de afspraken. Partijen zullen als dat het geval is, met elkaar in overleg treden over een eventuele aanpassing van de afspraken die daaruit voortvloeit
3. Partijen voeren naar aanleiding van de monitoring ten minste een keer per jaar bestuurlijk overleg over de voortgang en de uitvoering van de afspraken
4. Als partijen een meningsverschil hebben over de interpretatie van de overeenkomst of over de voortgang van de afspraken, treden zij met elkaar in overleg. Leidt dit overleg niet tot resultaat, kunnen partijen besluiten om door het invoeren van mediation alsnog tot overeenstemming te komen
5. De overeenkomst wordt aangegaan voor de periode 2007 tot 2011. Waar andere looptijden zijn genoemd, zijn deze van toepassing
6. Het Tweede Convenant Verkoop blijft van kracht tot en met 2016 voor die onderdelen waarover geen nieuwe afspraken zijn gemaakt